

**T**ajana Marco  
commercialista  
revisore contabile

**B**arlocco Marco  
commercialista  
revisore contabile

**G**alluccio Francesco  
commercialista  
revisore contabile

20025 Legnano (MI)  
Via XX Settembre, 34

20122 Milano  
Viale Bianca Maria, 3

Tel 0331595613  
Fax 0331595713  
studio@tbgstudio.it

CF 10168770963  
PI 10168770963



Gentile cliente,

con la presente desideriamo informarLa circa le problematiche ancora irrisolte aventi ad oggetto il credito da locazione immobili. Nonostante la problematica sia tra le più sentite, al credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili a uso non abitativo mancano alcuni tasselli fondamentali, per cui, **al momento, non può essere utilizzato**. Nonostante la norma non preveda direttamente alcun provvedimento attuativo, ai fini della concreta fruizione del credito d'imposta, mancano infatti sia il codice tributo per l'utilizzo in compensazione, sia le norme attuative per l'eventuale cessione a terzi.

Ricordiamo che per il nuovo credito d'imposta, relativo ai canoni di marzo, aprile e maggio o maggio, giugno e luglio per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale, sono previste diverse possibilità di fruizione.

L'art. 28 comma 6 del DL 34/2020 dispone che il credito d'imposta sia **utilizzabile nella dichiarazione** dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa (quindi, REDDITI 2021 trattandosi di spese sostenute nel 2020) **ovvero** in **compensazione**, ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, **successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni**. Tra l'altro, la norma agevolativa dispone che al credito in esame non si applichi il limite alla compensazione dei crediti d'imposta da quadro RU (250.000 euro), di cui all'art. 1 comma 53 della L. 244/2007, né il limite generale alle compensazioni di cui all'art. 34 della L. 388/2000 (incrementato a un milione dal DL Rilancio).

Il credito d'imposta potrebbe quindi, in linea teorica, essere utilizzato – **qualora i canoni siano stati pagati** – in compensazione nel modello F24, senza dover necessariamente attendere la presentazione della dichiarazione dei redditi. L'Agenzia delle Entrate, in occasione di Telefisco 2020, ha infatti espressamente chiarito che l'utilizzo in compensazione dei crediti d'imposta di natura agevolativa, da indicare nel quadro RU della dichiarazione di redditi, non è soggetto all'obbligo di preventiva presentazione della dichiarazione dei redditi da cui emergono i crediti stessi.

**Tuttavia, allo stato attuale è stato ancora istituito il codice tributo per l'utilizzo in compensazione del credito d'imposta ex art. 28 del DL 34/2020.**

Ciononostante, salvo diversa indicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, **non si ritiene comunque possibile utilizzare per la suddetta agevolazione il codice tributo "6914", essendo relativo al diverso credito d'imposta disciplinato dall'art. 65 del DL 18/2020 relativo ai canoni di locazione per botteghe e negozi.**

Occorre quindi **attendere** l'istituzione dell'apposito codice tributo per l'utilizzo in compensazione nel modello F24 del nuovo credito d'imposta introdotto dal DL Rilancio.

Quanto alla possibilità di cessione del credito, l'art. 122 del DL 34/2020 dispone che i soggetti beneficiari del credito d'imposta ex art. 28 del medesimo DL possano, in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione, anche parziale, degli stessi ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. A tal fine **è comunque necessario attendere le modalità attuative per la cessione di tali crediti d'imposta, che saranno definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.**

In assenza di specifici divieti, tale credito d'imposta potrebbe essere ceduto anche al locatore, anche se sarà necessario definire il meccanismo per la cessione, in questo caso.

Ci si domanda, in proposito, se sia possibile, per le parti del contratto di locazione, operare direttamente la compensazione tra il canone di locazione e il corrispettivo per la cessione del credito di imposta. Nello specifico, infatti, ove conduttore e locatore si accordino affinché il conduttore ceda al locatore il credito di imposta di cui all'art. 28 del DL 34/2020, dovrebbe essere possibile operare la compensazione tra:

- il debito del conduttore per il canone;
- il credito, che nasce in capo al conduttore a seguito della cessione del credito d'imposta, ad ottenerne il corrispettivo.

Stando alla lettera del decreto, posto che la norma sul credito d'imposta pone, come condizione per il sorgere del credito, che il canone sia effettivamente corrisposto, sembrerebbe necessario dapprima pagare il canone al locatore e soltanto dopo poter procedere con la cessione del credito d'imposta allo stesso.

Tale meccanismo applicativo rischia, tuttavia, di essere alquanto macchinoso.

Ad esempio – limitando l'esame ai casi in cui il credito compete per i mesi di marzo, aprile e maggio (ovvero escludendo le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale) – ove sia già stato corrisposto il canone per i mesi di marzo, aprile e maggio e sussistano le condizioni per la spettanza del bonus, la cessione del credito di imposta al locatore potrebbe essere compensata solo a partire dal canone di giugno. Invece, ove i canoni dei mesi di marzo, aprile e maggio siano stati finora sospesi, si dovrebbe attendere il pagamento sia per il sorgere del credito che per la sua cessione.

Sarebbe auspicabile prevedere la possibilità di compensare direttamente il canone effettivamente dovuto con il credito d'imposta ceduto, con una sorta di "sconto" diretto sul canone di locazione

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

**TBG STUDIO**